

EESTI VABARIIK
VÕRU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

22.06.2004 nr 665

Detailplaneeringu algatamine

Tuginedes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, 5, 6, Võru Linnavolikogu 08.12.1999.a. määrusele nr 2 “Otsustusõiguse delegeerimine” ning võttes aluseks asjast huvitatud LIITVA 6 kinnistu omanike Ilme Teene-Samoson’i, Allan Sibul’a ja Leon-Henry Sibul’a volitatud esindaja Jaak Pächter’i avalduse 07.06.2004.a. annab Võru Linnavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Võru linnas Liitva 6 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering asjast huvitatud isikute volitatud esindaja Jaak Pächter’i avalduse alusel.
2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine kruntidele.
3. Linnapea Ando Hagel’il sõlmida Jaak Pächter’iga leping nimetatud detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise osas.
4. Kinnitada lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks vastavalt lisale nr 1 ja nr 2.
5. Linna arhitektil valmistada ette lepingu projekt detailplaneeringu koostamiseks ja finantseerimiseks kolme kuu jooksul arvestades korralduse teatavakstegemisest. Kui nimetatud tähtaja jooksul lepingut ei sõlmita, tunnistatakse käeolev korraldus kehtetuks.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest Jaak Pächter’ile
7. Käesoleva korralduse peale võib esitada Võru Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Ando Hagel
Linnapea

Külli Kaldvee
Linnasekretär

Võru linnas Liitva 6 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamise LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

Jaak Pächter avaldus 07.juuni.2004.a.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntimine, ehitusõiguse ja linnaehituslike nõuete määramine uusehituste rajamiseks

Planeeritava ala suurus on ca 5,1 ha, planeeritav ala hõlmab Liitva 6 kinnistu ja kinnistuga piirneva Tallinn-Luhamaa riigimaantee ala ja juurdepääsu tee ala endisele Võrukivi territooriumile (maantee ala on täies ulatuses planeeringu ala sees

Andmed planeeritavale alale jäävate kruntide kohta:

LIITVA 6- kinnistu omanikud:

Ilme Teene-Samoson 1/3

Allan Sibul 1/3

Leon-Henry Sibul 1/3

katastriüksus 91901:001:0006

krundi maakasutamise sihtotstarve- väikeelamumaa 100%

krundi pindala– 27946 m²;

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Üldplaneering-Võru linna generaalplaani korrektuur, RPI "Eesti Projekt" töö siffer A-858- 74, 1974.a.jäetud kehtima üldplaneeringuna (Võru Linnavolikogu otsus nr. 54 p.1.1 14.05.2003.a.)

4. Planeeringuga esitada:

4.1.Planeeringu aluskaart:

Vajalik teostada geodeetilised mõõdistustööd. Detailplaneeringu koostamise alusena kasutada litsentseeritud maamõõtja poolt koostatud tõest tehnovõrkudega digitaalset geodeetilist maa-ala plaani täpsusega M 1: 500 , mis on kooskõlastatud insenervõrkude valdajatega ja Võru linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistiga.

Geodeetiline alusplaan uurimistulemustega kooskõlastada enne planeerimistööde alustamist tehnovõrkude valdajatega ja Võru Linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialistiga. Linnavalitsusele kooskõlastamiseks esitada uurimistööde aruanne nii paberkandjal kui digitaalselt.

Informatsiooni geodeetiliste mõõdistustööde nõuete ja kooskõlastamiste kohta annab linnavalitsuse geodeesia ja tehnilise arhiivi spetsialist, (telefon. 78 50 928).

Kooskõlastatud maa-ala geodeetiline plaan lisada detailplaneeringu protsessi köitesse iseseisva plaanina.

4.2.Olemasoleva olukorra iseloomustus:

planeeritava ala piir, krundipiirid;
kruntide kasutamise sihtotstarve;
planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
senised kokkulepped maakasutuse ja kitsenduste kohta;
ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
ühendused tehnovõrkudega;

olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;

4.3.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

olemasoleva situatsiooni põhjal esitada kontaktvööndi kruntide struktuur
lähiumbruse liiklusskeem sh teed, juurdepääsud planeeritavale alale, liikluskorraldus

4.4.Planeeritava ala kruntideks jaotamine:

maakasutuse koonddtabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, sh. avalikku kasutusse planeeritud maa-alad)

4.5.Kruntide ehitusõigus:

4.5.1. krundi kasutamise sihtotstarve ning lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve:

lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarve üldplaneeringu järgi on tööstus-tootmismaa

Ehitiste kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;

4.5.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.5.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, ehitusaluse pinna määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil;

4.5.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga ; anda hoonete absoluutkõrgus ja kavandatud maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel.

Planeeringuga lahendada olemasolevatele ehitistele juurde- või pealeehitamise lubatavus.

4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundipiiridega.

4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus: planeeringuga esitada planeeringu alasse jäävate tänavate maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus, kavandatud laiused ja ristprofiilid.

4.7.1.liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsud koos planeeritud tehnovõrkude paigutusega

4.7.2. tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;

4.7.3. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.7.4. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatud liikluskorraldus ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.8. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted: planeeringuga esitada

4.8.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.8.2. planeeritav kõrg- ja madalhalbastus; Väikeelamute kvartali, ja tootmis- äritsooni vahele näha ette kõrghaljastuse ala

4.8.3. kruntide piirid (materjal, kõrgus)

4.8.4. heakord, vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sadevee ärajuhtimine jmt).

4.9. Ehitiste vahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viidetega seadusandlikule aktile

4.10.Arhitektuur- ehituslikud nõuded ehitisele: planeeringuga määrata lubatud hoonete miinimum ja maksimum kõrgus, arvestades naabruses olevat piirkonda, välisviimistluse materjalides näha ette kvaliteetsete ja kaasaegsete viimistlusmaterjalide kasutamine, vajadusel määrata kohustuslik ehitusjoon tealade suhtes

- 4.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest; planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikest põhinäitajatest ja põhimõttelisest lahendusest, lahendada vee ja kanalisatsioonivõrgud; sadevesi, küte, elektrivarustuse, sh välisvalgustus; sidevarustus;
- 4.11.1. tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnovõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest;
- 4.11.2. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- 4.11.3. tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites).
- 4.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs, sealjuures maa-alad kus võib esineda jääkreostust ning anda võimaliku reostuse kõrvaldamise meetmed. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine kruntidel
- 4.13. Servituutide ja naabrusõiguse vajadus
- 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809- 1:2002
- 4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
- 4.16. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringu kehtestamise eelduseks on kokkuleppe olemasolu, milles on määratud krundi piiridest väljuva planeeringu lahendi teostaja (tänavate, haljastuse, välisvalgustuse, sademete vete kanalisatsiooni, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega).

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

5.1. Situatsiooni skeem, M 1:10000;

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p.4.3 M 1: 2000

5.2. Olemasolev olukord vastavalt p.4.2. M 1:500;

5.3. Planeeringu põhijoonis M 1:500

Krundil esitada:

- aadress (info linnavalitsuse maakorralduse spetsialistidelt, tel 78 50 926);
- krundi sihtotstarve/ sihtotstarbed;
- krundi pindala;
- hoonete arv ja lubatav kõrgus/katusekalded;
- krundi suurim lubatav ehitusala.
- ehitiste vahelised kujad, tulepüüvusklass;
- tänavate maa-alade, liikluskorralduse ja haljastuse planeering. Anda tänavate ristlõige. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele, keskkonnakaitse abinõud.

5.4. Tehnovõrkude planeering M 1:500

Näidata olemas olevate tehnovõrkude ja rajatiste asukohad, eraldi tähistades säilivad, renoveeritavad ja kavandatud tehnovõrkude ja rajatiste ning nende ühenduste asukohad krundile. Kontrollida olemasolevate kommunikatsioonide vastavust vajadusele.

Täpsustav informatsioon ja tingimused taotleda kommunikatsioonide valdajatelt:

Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon – Võru Vesi AS 65620 Võru, Räpina mnt 9B.

Elekter – Eesti Energia AS Jaotusvõrk Kagu- Eesti piirkond, 65605 Võru, Vilja tn 14.

Side – Elion Ettevõtted AS, Lõuna Kaabliosakond Televõrgud, Tartu Tähe 104A

5.5. Detailplaneeringus näidata:

- naaberkruntide maakasutuste sihtotstarve;
- naaber ehitiste mõjud krundil;

- krundilt väljuvad ehitiste ja muud mõjud.

5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500 (kasutamiseks avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul)

6. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostööd maa-alal olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, Võrumaa Päästeteenistusega, Võrumaa Keskkonnateenistusega ja Riigi Maanteeametiga. Planeeringu protsessis viib planeeringu koostaja koostöös Võru Linnavalitsusega läbi vähemalt ühe avaliku arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks.

7. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitatakse Võru linna arhitektuuri- ja ehituskomisjonile läbivaatamiseks ja lähteseisukohtade vastavuse kontrollimiseks.

Enne planeeringu vastuvõtmist linnavalitsuse poolt planeeringu avalikustamiseks on planeeringu koostajal vajalik kooskõlastada detailplaneering Võrumaa Päästeteenistusega ja kõigi ametkondadega, kes väljastavad tingimused detailplaneeringule.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile.

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

8. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnavalitsus koos planeeringu koostajaga.

9. Detailplaneeringu esitamine ja vormistamine

Detailplaneering vormistada keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimärkide alusel. Planeeringu alas lubatud tegevusvaldkonnad tuua välja protsentuaalselt. Kruntide ehitusõiguste tabelis tuua välja seosed maakasutuse katastriüksuste sihtotstarvete liikidega.

Planeeringu kaust seada kokku kooskõlas lähteseisukohtadega, kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised nummerdada ja esitada sisukorras.

Kõik muu planeeringut käsitlev materjal (tehnilised tingimused, lähteplaanid, protsessi toimingud: tähitud kirjad, arutelude protokollid, vaheotsused jne) vormistada detailplaneeringu protsessi kausta.

Detailplaneeringu tiitelleht, seletuskiri ja kõik joonised varustada andmetega koostaja kohta koos allkirjadega. Kasutatud tingimärgid ja mõisted varustada seletustega.

Detailplaneeringu koosseisu ja ülesehituse osas lähtuda Keskkonnaministeeriumi Strateegia ja planeeringute osakonna poolt tellitud trükisest "Soovitused detailplaneeringu koostamiseks"

Detailplaneering esitatakse linnavalitsusele vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise otsuse tegemiseks kahes eksemplaris.

Volikogule kehtestamise otsuse tegemiseks esitatakse kaks eksemplari, pärast kehtestamise otsust vormistatakse 3 täiendavat koopiat kehtestatud planeeringust paberkandjal ja 1 eksemplar digitaalselt (digitaalplaani failiformaadid- DGN, DWG või DXF).

Detailplaneeringu protsessi kõiode koostatakse iseseisva kõiitena ühes eksemplaris.

Eksemplariid jaotatakse järgnevalt:

3 arhiivinõuete kohaselt vormistatud eksemplari linnavalitsuse ja volikogu arhiivi,

1 eksemplar Võru Maakatastrile.

1 eksemplar Maavalitsusele

Lähteseisukohad on kehtivad üks aasta.

Küllil Kaldvee

Linnasekretär